

REVISTA ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

PUBLICAÇÃO DA ADCONCE ANO 1 - NÚMERO 1 - MAIO/JUNHO DE 2021

O IMPACTO DA COVID DENTRO DOS CONDOMÍNIOS



Higienização, controle de entrada e saída, restrições de uso de áreas comuns. Entenda qual é a nova realidade dos condomínios desde março de 2020. Pág.:06

Importância das Administradoras

Entenda o que precisa ser avaliado na hora de contratar uma administradora de condomínio. Pág.:04

Lei de Inspeção Predial

Seu imóvel foi construído antes de 1970? Ele precisa entregar o Certificado de Inspeção Predial. Pág.:09

Atentos aos tributos

Síndicos precisam lembrar dos tributos que devem ser arrecadados mensalmente. Pág.:10

Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação do Estado do Ceará

**Seja um associado e ganhe força,
representatividade, comunicação e benefícios**



**Rua Gonçalves Lêdo, 777, salas 1017 a 1020
Edifício BS Tower - Aldeota - Fortaleza - Ceará**

 seacec.com.br

 seacec@seacec.com.br

 (85) 3264.4124 / (85) 3264.4201

#SomosEssenciais


SEACEC
Sindicato das Empresas
de Asseio e Conservação
do Estado do Ceará

SUMÁRIO

04 A importância das administradoras
Confira alguns detalhes e dicas para a hora de escolher a administradora de condomínio ideal para o empreendimento.

06 Covid nos condomínios
Acompanhe alguns desdobramentos que a pandemia da Covid-19 trouxe na rotina dos condomínios.

10 Atenção aos tributos
O presidente da OAB-CE, Erinaldo Dantas, destaca todos os aspectos que devem existir na arrecadação de tributos no condomínio.

05 Inadimplência nos condomínios
O diretor jurídico da Adconce, Wellington Sampaio, lembra das principais consequências da inadimplência para a saúde do condomínio.

09 Lei de inspeção predial
Conheça essa legislação que é tão importante para garantir a segurança dos empreendimentos.

Presidente da ADCONCE

Caros, é com muita satisfação que lançamos o primeiro número da revista da Adconce. Esta publicação foi criada com o objetivo de trazer informação relevante e de qualidade para o mercado, tão carente de conteúdo especializado. Vamos trazer reportagens especiais, matérias e opiniões para que síndicos possam gerir seus condomínios com menos problemas e não sejam enganados, por exemplo, no momento da contratação de uma empresa de mão de obra ou de administração condominial.

O Ceará tem hoje cerca de 6.500 condomínios. Só em Fortaleza, mais de um 1 milhão de pessoas vivem nesse tipo de moradia. Daí a importância de termos uma

publicação que leve conteúdo específico para esse público.

Queremos deixar claro que a revista surgiu não por vontade apenas do nosso presidente, ou de um ou outro integrante da nossa Associação, mas foi uma decisão de todos. Inclusive os assuntos desta edição foram discutidos e escolhidos por nossa diretoria.

Esta primeira revista vem recheada de assuntos atuais para quem vive ou trabalha nessas moradias. Na seção “Dia a dia do Síndico” trazemos uma matéria sobre a importância de se contratar uma administradora de condomínio. Já o tema central da nossa publicação traz uma matéria especial so-



Marcus Vinicius Leitão Melo
Presidente Adconce

bre as transformações dentro dos condomínios com a pandemia da Covid-19. Publicamos ainda um texto esclarecedor sobre a Lei de Inspeção Predial. Na parte de opinião, temos um artigo sobre o problema da inadimplência.

Está imperdível! É só o início de uma jornada de conhecimento e aprendizado.

Boa leitura!

CONTRATAR UMA ADMINISTRADORA EXIGE CRITÉRIOS E ATENÇÃO

É necessário, por exemplo, verificar o desempenho da administradora em atividades essenciais em outros condomínios

Quem escolhe morar em condomínio tem como objetivos principais a tranquilidade, a segurança, a comodidade e o conforto. Para essas questões acontecerem é necessário que uma série de profissionais atuem. É nesse contexto que as administradoras de condomínios entram em cena. São empresas que facilitam a gestão condominial para síndicos e condôminos ao concentrar nela todas as gestões e responsabilidades das atividades que precisam ser realizadas para manter o imóvel “saudável”. Assim, escolher e contratar uma administradora exige critérios e uma intensa avaliação para saber se a empresa contratada está dentro dos anseios e padrões daquele condomínio.



A EMPRESA PRECISA SER DINÂMICA, CLARA E OBJETIVA. NÃO PODE RESTAR DÚVIDAS SOBRE O FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES QUE SERÃO EXERCIDAS PELA ADMINISTRADORA CONTRATADA.



O presidente da Associação das Administradoras de Condomínios do Ceará (Adconce), Marcus Melo, lembra que ao analisar as possíveis empresas que serão responsáveis pela administração do seu bem, é necessário olhar para

o histórico de atividades e clientes daquela administradora. “Verificar o tempo de mercado e a estabilidade financeira da empresa através do número de clientes que já estão em atendimento com ela é uma das observações que valem a pena serem feitas”, afirma.

Verificar o desempenho da administradora em atividades essenciais em outros condomínios também é uma alternativa. “São diversas as ações tomadas pelas administradoras, mas algumas são básicas e exigem atenção para saber se são cumpridas de forma correta, como emissão da NFTS (Nota Fiscal de Tomador de Serviço), retenção do ISS (Imposto Sobre Serviços) na fonte, brigada de incêndio, CIPA, PPRA, vistoria do para-raios, recarga dos extintores, limpeza da caixa d’água e desinsetização, contratação e dispensa de funcionários, etc”, lembra Marcus.

Além disso, todo o trabalho financeiro e jurídico precisa ser realizado de forma plena. “É necessário saber se aquela administradora tem uma conduta de orientar os síndicos, convocar assembleias, participar delas e normalmente elaborar as atas, além de registrá-las em cartório e distribuí-las, emitir boletos de cobrança, prestar contas com os condôminos informando sobre



Administradoras podem facilitar a gestão condominial

o controle de despesas e cotação para obras, por exemplo”, afirma o presidente da Adconce.

Com isso, a administradora escolhida também deve ser atualizada frente às inovações tecnológicas, com o objetivo de otimizar a transparência e clareza das informações. “A empresa precisa ser dinâmica, clara e objetiva. Não pode restar dúvidas sobre o funcionamento das atividades que serão exercidas pela administradora contratada. Por tudo isso, os condôminos e, principalmente, os síndicos devem ser orientados a não escolher a administradora pelo preço, mas sim pela honestidade e competência. Todo trabalho deve ser remunerado e, quem trabalha bem, tem que receber à altura. Qualquer erro administrativo poderá resultar em graves consequências, principalmente financeiras”, finaliza.

A INADIMPLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19



Wellington Sampaio
Diretor Jurídico da ADCONCE

Durante esta lamentável Pandemia da COVID-19, o segmento condominial vem experimentando momentos distintos no que se refere aos números de inadimplência e, por consequência, às medidas de combate e de recuperação de crédito.

No início da Pandemia, especialmente quando foi decretado o primeiro Isolamento Social Rígido aqui em nosso Estado, ainda em 2020, constatou-se um aumento nos índices de inadimplência e, portanto, uma redução nos valores recuperados em prol do ente condominial. Isso ocorreu, principalmente, pela incerteza de Futuro gerada nas pessoas diante do momento caótico que se iniciava.

Os índices de recuperação de crédito passaram a voltar a normali-

dade quando as medidas de incentivo passaram a ser implementadas, como pode-se citar o auxílio emergencial e o auxílio ao setor empresarial com a possibilidade de suspensão dos contratos de trabalho. Tais medidas geraram fôlego e esperança na Sociedade, que refletiram no aumento e/ou estabilidade da condição de pagamento das pessoas.

Diga-se de passagem, o próprio segmento condominial, em sua maioria, atuou diretamente nessas políticas de incentivo também, seja não efetivando aumento nas taxas condominiais, seja adotando campanhas de incentivo ao pagamento.

Importante mencionar que o segmento de cobrança, seja interno ou terceirizado, diante de todo este contexto, também

atuou como auxílio importante dos condomínios e, o principal, promoveu mudanças na forma de abordagem dos inadimplentes e alterações de melhorias nos meios tecnológicos que empregava no procedimento de recuperação de crédito.

Com o fim dessas medidas de incentivo, já vem se percebendo um impacto na condição de pagamento das pessoas, sendo altamente necessário, portanto, que todos os envolvidos neste setor, inclusive o Poder Público, possa atuar diretamente nas políticas de incentivo e nas medidas de auxílio, para que os efeitos gerados pela Pandemia possam ser minimizados e, conseqüentemente, o setor condominial possa manter seus índices de inadimplência sob controle.

ADCONCE RESPONDE

1. QUAIS OS TRIBUTOS QUE O CONDOMÍNIO DEVE RETER NA CONDIÇÃO DE TOMADOR DE SERVIÇOS DE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA?

Em se tratando de terceirização de mão-de-obra, os condomínios devem reter 4,65% relativos à contribuição ao PIS, COFINS e demais contribuições sociais, assim como 11% relativos ao INSS.

2. EMPRESAS DE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA PODEM SER OPTANTES DO REGIME TRIBUTÁRIO DO SIMPLES NACIONAL?

De acordo com a Solução de Consulta DISIT/SRRF06, as empresas que realizarem cessão de mão de obra, que inclua o serviço de portaria, não poderão optar pelo regime tributário do Simples Nacional.

3. O CONDOMÍNIO NÃO PRECISA MAIS DE SÍNDICO AO CONTRATAR UMA EMPRESA ADMINISTRADORA?

As administradoras de condomínio oferecem ao síndico um suporte especializado nas atividades administrativas, financeiras, contábeis, dentre outras. Desta forma, a administradora não substituirá a figura do síndico, mas sim atuará em conjunto deste.

A NOVA REALIDADE DOS CONDOMÍNIOS

Com a pandemia da Covid-19, empreendimentos ressignificam o dia a dia para conciliar os protocolos sanitários vigentes com o bem comum



Higienização de todos os objetos que compõem as áreas comuns são imprescindíveis no combate à covid-19

A vida nos condomínios mudou desde o início da atual pandemia. Os cuidados sanitários para evitar contaminações nas áreas comuns dos empreendimentos se tornaram latentes. Até porque, com o isolamento social em voga, o número de pessoas em casa por mais tempo aumentou. De acordo com o médico Gustavo Ferreira, o atual momento da pandemia no Brasil é o pior desde o início. “Todas as medidas que possam ser benéficas, devem ser intensificadas. Sobre tudo a higienização e o distanciamento social. Isso porque a contaminação por covid-19 também se dá nos contatos por superfície e em locais que têm pouca circulação de vento, onde o vírus pode ficar suspenso no ar. Por isso que a higiene das mãos e as máscaras são imprescindíveis a todo instante”, completa.

Muitos condomínios já contam com as medidas de prevenção de transmissão da Covid-19 como parte da sua rotina. O síndico Afrânio Câmara implantou uma escala de utilização da academia e da piscina. “Desde março do ano passado que seguimos piamente os decretos governamentais. Quando não estamos de lockdown e o governo permite que haja circulação de pessoas nas áreas comuns dos condomínios, implantamos um esquema de apenas uma família por vez para utilizar cada ambiente e nenhum convidado pode utilizar esses espaços, somente os moradores”, comenta.

Já o síndico de um condomínio comercial, Fernando Nepomuceno, se adaptou tecnologicamente para a

nova realidade. “Como a rotina de um empreendimento comercial é de fluxo intenso de pessoas circulando, precisamos otimizar todos os aspectos. Assim, eliminamos a digital de identificação no controle de acesso e passamos a optar pelo reconhecimento facial. Além disso, definimos que apenas quatro pessoas podem utilizar o elevador por vez e delimitamos lugares para as pessoas esperarem o elevador para evitar aglomeração”, completa.

Assim, a gestão condominial passou a ter papel protagonista no combate a covid-19. Visto que os condomínios contam com fluxo intenso de pessoas em circulação. Passados mais de 365 dias desde o início da pandemia, muitas medidas já fazem parte da rotina dos empreendimentos. Abaixo listamos algumas:

Plano de contingência

Os condomínios precisam contar com um planejamento para casos possíveis diante da atual pandemia, como o diagnóstico positivo da Covid-19 nos trabalhadores do empreendimento. Assim, é necessário que exista um alinhamento com os funcionários para a cobertura de colegas em caso de baixa pela doença. Todos cientes, ninguém é pego de surpresa se for acionado. Alocar um folguista nesse caso pode ser uma alternativa. Faça uma pré-negociação com uma empresa de confiança. Além disso, um zelador ou outro funcionário, por exemplo, pode ser alocado para cobrir o posto de um colega afastado por doença, mas nesse caso é necessário seguir as normas trabalhistas.



COMO A ROTINA DE UM EMPREENHIMENTO COMERCIAL É DE FLUXO INTENSO DE PESSOAS CIRCULANDO, PRECISAMOS OTIMIZAR TODOS OS ASPECTOS.



Assembleias virtuais

A recomendação é evitar qualquer tipo de aglomeração. Com isso, as assembleias presenciais em condomínios estão canceladas. A alternativa viável são as assembleias digitais, que podem ser por videoconferência de forma online através de transmissão ao vivo de videoconferência. As reuniões também podem ser abertas, durante mais de um dia - conceito parecido com o da assembleia presencial aberta ou de sessão permanente. É feita em um

ambiente digital (site ou app) e as pessoas acessam dentro do prazo para debater e deliberar. O ambiente digital pode ser preparado como se fosse um site específico para aquela assembleia, disponibilizando todos os conteúdos da pauta, fórum de debates, videoconferência, enquetes, arquivos de apoio etc. Mas em todos os casos são necessários os mesmos critérios que as assembleias presenciais: convocação, assinatura de lista de presença, eleição de presidente e secretário, deliberação dos itens da pauta, com votações, registro em cartório e distribuição da ata aos condôminos. Com um detalhe importante: a assembleia digital fica gravada.

Reformas

As opiniões se dividem entre os especialistas sobre a suspensão das obras nas unidades autônomas durante as fases mais críticas da pandemia. Há argumentos para sustentar os contrários e os favoráveis. Porém, a maioria dos profissionais do setor condominial recomenda segurar a liberação de novas reformas e suspender as já em andamento. Claro que o bom senso deve prevalecer, pois obras emergenciais podem surgir. A Adconce recomenda que quando o síndico receber um pedido de re-

forma durante períodos mais críticos da pandemia, o melhor caminho é o diálogo com o condômino, numa tentativa de sensibilização e conscientização que o momento pede, propondo o adiamento da reforma. Se o condômino realmente insistir em fazer a reforma - é importante que o condomínio tenha um protocolo de reformas na pandemia. Contando com agendamento prévio da obra, definição de dia e horário, limite de obras simultâneas na mesma torre e horário reduzido para ruído alto (marreta ou makita).

Feridos antecipados

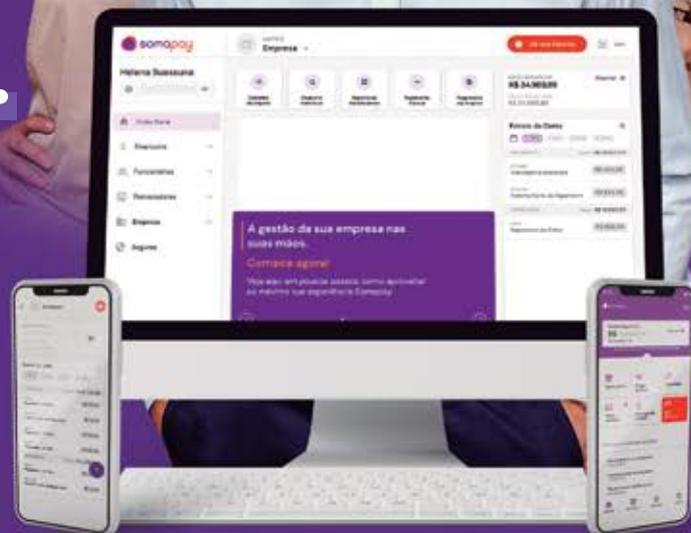
É importante que síndicos e gestores condominiais estejam atentos e se preparem caso exista a antecipação de feriados. Isso porque esta situação conta com questões trabalhistas envolvidas. Assim, para condomínios que contam com portaria presencial e funciona 24 horas, não sendo uma opção aos porteiros escalados gozar feriados, os funcionários devem receber em dobro pelo dia trabalhado ou ter uma folga compensatória posteriormente. Exceção única pode ser a escala 12x36. Nesta, por força da Lei 1.3467/2017, todos os feriados já estão considerados compensados dentro das folgas.



A contaminação por covid-19 também se dá nos contatos por superfície

Mais tempo para gerir o orçamento do seu condomínio.

Com a Somapay **você tem simplicidade e agilidade** no processo de pagamento do seu colaborador.



Fácil admissão do RH, DP ou Financeiro e abertura de conta digital para os funcionários dos condomínios;



Contracheque antecipado e 100% online no aplicativo Somapay do seu colaborador;



Plataforma intuitiva com integração ao seu sistema de Folha de Pagamentos;



Gestão total e simplificada de pagamentos.

CUSTO ZERO

na abertura de novas contas e planos gratuitos* disponíveis para o colaborador.

*Pagando apenas pelo serviço que utilizar.

Quer mais vantagens para a Administradora do seu Condomínio? **Ligue pra gente!**

Capitais e demais regiões:
0800 006 6670

Fortaleza e região metropolitana:
(85) 3215-6651

atendimentocorporativo@somapay.com.br

www.somapay.com.br



LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA COMO FUNCIONA

A medida existe para atestar que o condomínio apresenta condições satisfatórias de segurança e que está com as manutenções em dia

Os certificados de inspeção predial são obrigatórios e previstos por lei para todas as edificações. A medida visa comprovar que o empreendimento apresenta condições satisfatórias de segurança e que está com as manutenções em dia, conforme estabelece a Lei nº 9.913/2012. De acordo com o presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA-CE), Emanuel Maia Mota, a principal importância dessa legislação é a identificação prematura de problemas nas edificações. “A inspeção predial trabalha para prevenir maiores problemas e custos para o empreendimento. Por exemplo, uma edificação que foi construída 40 anos atrás não apresenta uma instalação elétrica apta para comportar a realidade atual de múltiplas utilizações de eletrodomésticos por apartamento. Tudo isso tem que ser avaliado para evitar danos maiores”, afirma.

De acordo com a Agefis, atualmente existem em Fortaleza cerca de 870 edificações construídas até 1970 (com mais de 50 anos) com três ou mais pavimentos e que não possuem a Certificação de Inspeção Predial (CIP). Inclusive, o órgão já notificou esses condomínios e concedeu um prazo até 30 de junho de 2021 para a documentação ser entregue e haver a regularização. Os condomínios que optarem por não fazer a vistoria ficam sujeitos a multas, além de processos

advindos de acidentes decorrentes da falta de manutenção.

A inspeção predial nada mais é do que uma avaliação que tem por objetivo identificar o estado geral da edificação e se seus sistemas construtivos. Ela diminui o risco de acidentes prediais e contribui para um melhor direcionamento dos investimentos nos condomínios e para as adequações do plano de manutenção.

A Agefis esclarece que o engenheiro ou arquiteto contratado para emitir a certificação deverá protocolar a documentação exigida no canal da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma). Após a emissão do documento, o responsável pelo imóvel deve emitir e fixar o Certificado de Inspeção Predial em local visível ao público, bem como manter os relatórios e laudos técnicos das vistorias à disposição dos agentes de fiscalização. Em seguida, deverão ser executadas todas as obras para que seja expedido o CIP.

O presidente do CREA-CE, Emanuel Maia Mota, lembra ainda que o ideal é que faça parte da rotina dos empreendimentos as manutenções preventivas e corretivas. “É importante que os gestores condominiais tenham cuidados rotineiros de observação para identificar pontos de umidade, rachaduras e demais anormalidades. O ideal é que inclusive seja contratado um engenheiro de tempos em tempos para avaliar a



Fortaleza tem cerca de 870 edificações com mais de 50 anos

Etapas para emissão do Certificado de Inspeção Predial:

1. Levantamento de dados sobre o imóvel.
2. Vistoria do engenheiro ou arquiteto contratado na edificação.
3. Vistoria sistêmica da edificação, para a detecção de falhas ou anomalias.
4. Classificação de falhas ou anomalias detectadas na vistoria.
5. Recomendação de ações necessárias para correção das falhas.
6. Organização das ações prioritárias conforme sua urgência.
7. Emissão do laudo com todas as informações e envio para a Seuma/Fortaleza.

estrutura predial com uma periodicidade independente da que existe na legislação. Prevenção é a chave para a segurança”, conclui.

SÍNDICOS, SE ATENDEM AOS TRIBUTOS



Erinaldo Dantas
Presidente da OAB-CE

Muitos síndicos não sabem, mas podem cometer equívocos no pagamento dos tributos, referentes à prestação de serviços no condomínio, por não observância da legislação vigente, podendo haver repercussão patrimonial para os administradores.

Para facilitar a compreensão deste argumento, exemplificamos: a legislação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – foi alterada em 2003, definindo que o mencionado tributo incidente sobre os serviços de mão de obra é devido no local da prestação do serviço e não na sede da empresa prestadora. Além disso, passou a exigir a retenção na fonte por parte do condomínio.

Assim, caso um condomínio em Fortaleza terceirize sua porta-

ria e zeladoria com uma empresa sediada no Eusébio, o ISS será devido em Fortaleza e o condomínio deve fazer a retenção na fonte do ISS e recolher aquele imposto, atualmente realizado através do Cadastro de Prestadores de Serviços de Outros Municípios - CPOM. Caso assim não proceda, está assumindo a responsabilidade solidária por aquele pagamento. Ou seja: mesmo que não tenha descontado o ISS do valor pago ao prestador, poderá ser cobrado por isso.

Apesar de haver recentíssima decisão judicial acerca da inconstitucionalidade do CPOM, a obrigatoriedade acima descrita não é afetada, devendo haver o pagamento do ISSQN ao município sede do tomador do serviço.

Neste sentido, deve o administrador/síndico também se certificar quais serviços se encontram com esta obrigação legal, pois alguns prestadores para “escapar” da mencionada retenção na fonte emitem notas fiscais de atividades alheias ao serviço prestado, o que não exclui a responsabilidade do condomínio e do síndico, na medida em que ninguém pode alegar o desconhecimento da lei para não cumpri-la.

E como o síndico pode evitar tais problemas? Ter uma assessoria jurídica e apoio administrativo que garanta maior segurança jurídica para a administração, tendo consciência que a atuação preventiva é muito mais eficaz. E esta recomendação vale para quaisquer negócios jurídicos. Sempre consulte uma advogada ou um advogado.

ADCONCE RESPONDE

3. CASO A EMPRESA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO OU DE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA NÃO CUMpra COM SUAS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS, O CONDOMÍNIO PODERÁ SER PENALIZADO?

A Receita Federal do Brasil (RFB) poderá cobrar ou até multar, caso haja previsão legal, o tomador de serviço responsável pelo condomínio. Entretanto, mesmo que não haja a retenção de impostos e a prestadora dos serviços efetue o recolhimen-

to integral do imposto, esse não poderá ser cobrado do condomínio. No caso da terceirização de mão de obra, o condomínio possui responsabilidade subsidiária pelos impostos não retidos e não pagos pela prestadora do serviço.



O que sua empresa precisa é ter com quem contar.

Filie-se a um sindicato agora mesmo e aproveite diversas vantagens e descontos exclusivos em produtos e serviços.



**CONFIRA TODOS
OS BENEFÍCIOS
NO SITE**



[FECOMERCIO-CE.COM.BR/SINDICALIZE](https://fecomercio-ce.com.br/sindicalize)

ADCONCE

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO CEARÁ

ASSOCIADOS



PARCEIROS



PARA MAIS INFORMAÇÕES

(85)2181.6301

@ADCONCEOFICIAL

@ADCONCEOFICIAL

WWW.ADCONCE.ORG